m²
SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - Nº33
SABADO 30 DE OCTUBRE DE 1999

■ **Opinión**

Cómo documentar una obra para evitar costos adicionales, **por la Arq. María Teresa Egozcue**

■ **Por los barrios**

Recoleta no perdió el brillo, pero sí la exclusividad, **por Claudio Zlotnik**

CHIMENEAS RECICLADAS

Plantas industriales cerradas fueron transformadas en nuevas instalaciones para depósitos, demolidas para emprendimientos inmobiliarios o aprovechadas para la instalación de hipermercados. Aun en la recesión, algunos encontraron una oportunidad inmobiliaria.

Rafael Yohai

Rafael Yohai



Cotizaciones de Recoleta

Departamentos

VENTAS	
Un ambiente	$ 29.000 a50.000
Dos ambientes	$ 45.000 a80.000
Tres ambientes	$ 70.000 a 100.000
ALQUILERES	
Un ambiente	$ 270 a 350
Dos ambientes	$ 350 a 650
Tres ambientes	$ 500 a 700

Fuentes: Inmobiliaria Achaval & Llauro, Parra Propiedades y Hegoburu Propiedades.

m² Por Claudio Zlotnik

RECOLETA VA PERDIENDO LA CARRERA

A la espera de una segunda oportunidad

La gente de altos ingresos encuentra más comodidades en Belgrano. El barrio ahora es menos exclusivo.

Pese al transcurso del tiempo, Recoleta mantiene su brillo. A los edificios de gran categoría, amplios y confortables, los rodean los espacios verdes y el glamour de un barrio conquistado por la gente de alto poder adquisitivo. Pero también es cierto que la zona viene perdiendo la competencia con otros barrios, como Belgrano por ejemplo, en donde se fueron construyendo viviendas adaptadas a los tiempos que corren. Y es por tal motivo que hoy, en Recoleta, pueden hallarse oportunidades impensadas hasta hace pocos años.

A diferencia de lo que ocurre en Belgrano, en Recoleta no se encuentran edificios con las comodidades que por estos tiempos exigen los consumidores: pileta, solárium o parrillas, por citar algunos ejemplos. Y es por este motivo que el público que antes encontraba en Recoleta la exclusividad, ahora se ha mudado a los lugares que le ofrecen mayor bienestar, como también lo son los barrios cerrados situados en el Gran Buenos Aires. Este es uno de los motivos por los cuales las unidades que más se negocian son aquellas de menores dimensiones, ya que son las que puede adquirir la gente de ingresos medios.

Los edificios de Recoleta tienen entre 20 y 50 años de antigüedad, y por cada metro cuadrado se paga entre 1100 y 1500 dólares. Aunque existen algunos lugares más exclusivos –como en las inmediaciones de la plaza Carlos Pellegrini o en la zona denominada La Isla, en las proximidades de la Biblioteca Nacional–, donde se levantan edificios de departamentos amplios, de entre 100 y 200 metros cuadrados. Aquí, por cada metro cuadrado llegan a abonarse 2000 dólares.

"Ya no quedan terrenos libres. Prácticamente no hay construcciones nuevas. El mercado inmobiliario se restringe a los inmuebles usados", comentó a este suplemento Paula Llauró, titular de la inmobiliaria Achaval-Llauró. Los pocos edificios a estrenar que se están levantando están situados en Vicente López y Pueyrredón o en Montevideo y la Avenida del Libertador.

También es cierto que, pese a que la habita gente de altos y medios recursos, Recoleta sufre el parate de la economía tanto como otras zonas. "El negocio está prácticamente parado. Pensamos que después de las elecciones esto podría mejorar pero, al menos en la primera semana, no fue así", se lamentó en diálogo con **m2** Julián Fava, de Hegoburu Propiedades. Como Fava, quienes viven en Recoleta esperan una nueva oportunidad.

m² Por Miguel Angel Fuks

ENTRE CIERRES

Aprovec

La apertura y la recesión afectaron a muchas empresas, pero algunas aprovecharon las oportunidades. Unas resignaron sus instalaciones industriales, otras las ampliaron o cambiaron.

Como consecuencia de la apertura económica, primero, y la recesión, después, numerosas empresas dejaron sus plantas industriales, por la obligación de cerrar o para mejorar su *layout* (trazado, disposición) y manejo interno. Esos lugares, en algunas oportunidades, se aprovecharon y en otras, decididamente no. Desaparecieron fábricas textiles que ocupaban superficies importantes, al no resistir las importaciones en condiciones de dumping, y de autopartes, en ocasiones para ubicarse más cerca de las terminales. También se reinstalaron industrias alimenticias. Fusiones y asociaciones impulsaron mudanzas. Otro tanto ocurrió con las decisiones vinculadas con el comercio exterior, que generaron conciencia acerca de la competencia y la modernización.

"En general, todo termina reciclándose –señaló a **m2** Alberto Mieres, director del sector industrial y comercial de Antonio Mieres SA–. O para otra actividad o depósito, adaptados a la construcción existente o, eventualmente, la demolición y utilización del terreno para desarrollos residenciales o un

LAS RESTRICCIONES PARA CONSTRUIR

Localizaciones remotas

m² Por M.A.F.

"La gente cambió, últimamente mantiene actitudes más beligerantes para defender sus derechos –afirmó Gastón Etcheverry, broker de L. J. Ramos–. Antes sus protestas eran tardías y, por lo tanto, no conseguían contrarrestar el problema, en tanto ahora son más oportunas y logran significativa repercusión". Ejemplificó con una fábrica de productos químicos, frente a la cual ocasionalmente se conseguía hacer algo con reiteradas denuncias, ya cuando la contaminación había hecho de las suyas. Un emprendimiento de estas características consigue frenarse, en estos momentos, con acciones desplegadas por organizaciones ecológicas y hasta programas de televisión.

En la ciudad de Buenos Aires, plantas habilitadas hace quizá medio siglo una vez que cerraron no son autorizadas a reabrir, aunque pertenezcan al mismo rubro. La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Regional porteña encaró un programa integral para revertir en el mediano y el largo plazo los múltiples problemas que exhibe la zona Sur, que fue el área original de poblamiento a fines del siglo pasado y principios del actual. Allí se asentó gran parte de las industrias y los depósitos de mercaderías, mientras se iban perdiendo habitantes y actividades productivas destacadas. Las consecuencias son conocidas: se fue degradando y retrasando el desarrollo, profundizándose una brecha con el resto de la ciudad, que ahora se intenta revertir.

En el Gran Buenos Aires, la situación tampoco se presenta fácil. "Hay lugares donde las autoridades son más permisivas en materia de aprobaciones, pero no totalmente, probablemente para recuperar cierto movimiento entre tantas fábricas cerradas –advirtió Etcheverry–. De cualquier manera, siempre conviene verificar qué reacciones pueden originarse. Por eso la mayoría de las empresas extranjeras que pretenden radicarse optan por hacerlo en parques industriales, donde no deben afrontar semejantes situaciones".

"La tendencia debida a la descentralización es la relocalización de las empresas en ámbitos más aptos por múltiples ventajas, que van desde la zonificación y distribución hasta la calidad de vida y los costos", explicó Alberto Mieres, director del sector industrial y comercial de Antonio Mieres S.A.



Rafael Yohai

Cotizaciones de Recoleta

Departamentos

VENTAS	
Un ambiente	$ 29.000 a50.000
Dos ambientes	$ 45.000 a80.000
Tres ambientes	$ 70.000 a 100.000
ALQUILERES	
Un ambiente	$ 270 a 350
Dos ambientes	$ 350 a 650
Tres ambientes	$ 500 a 700

Fuentes: Inmobiliaria Achaval & Llauro, Parra Propiedades y Hegoburu Propiedades.

m² Por Claudio Zlotnik

RECOLETA VA PERDIENDO LA CARRERA

A la espera de una segunda oportunidad

La gente de altos ingresos encuentra más comodidades en Belgrano. El barrio ahora es menos exclusivo.

Pese al transcurso del tiempo, Recoleta mantiene su brillo. A los edificios de gran categoría, amplios y confortables, los rodean los espacios verdes y el glamour de un barrio conquistado por la gente de alto poder adquisitivo. Pero también es cierto que la zona viene perdiendo la competencia con otros barrios, como Belgrano por ejemplo, en donde se fueron construyendo viviendas adaptadas a los tiempos que corren. Y es por tal motivo que hoy, en Recoleta, pueden hallarse oportunidades impensadas hasta hace pocos años.

A diferencia de lo que ocurre en Belgrano, en Recoleta no se encuentran edificios con las comodidades que por estos tiempos exigen los consumidores: pileta, solárium o parrillas, por citar algunos ejemplos. Y es por este motivo que el público que antes encontraba en Recoleta la exclusividad, ahora se ha mudado a los lugares que le ofrecen mayor bienestar, como también lo son los barrios cerrados situados en el Gran Buenos Aires. Este es uno de los motivos por los cuales las unidades que más se negocian son aquellas de menores dimensiones, ya que son las que puede adquirir la gente de ingresos medios.

Los edificios de Recoleta tienen entre 20 y 50 años de antigüedad, y por cada metro cuadrado se paga entre 1100 y 1500 dólares. Aunque existen algunos lugares más exclusivos –como en las inmediaciones de la plaza Carlos Pellegrini o en la zona denominada La Isla, en las proximidades de la Biblioteca Nacional–, donde se levantan edificios de departamentos amplios, de entre 100 y 200 metros cuadrados. Aquí, por cada metro cuadrado llegan a abonarse 2000 dólares.

"Ya no quedan terrenos libres. Prácticamente no hay construcciones nuevas. El mercado inmobiliario se restringe a los inmuebles usados", comentó a este suplemento Paula Llauró, titular de la inmobiliaria Achaval-Llauró. Los pocos edificios a estrenar que se están levantando están situados en Vicente López y Pueyrredón o en Montevideo y la Avenida del Libertador.

También es cierto que, pese a que la habita gente de altos y medios recursos, Recoleta sufre el parate de la economía tanto como otras zonas. "El negocio está prácticamente parado. Pensamos que después de las elecciones esto podría mejorar pero, al menos en la primera semana, no fue así", se lamentó en diálogo con **m2** Julián Fava, de Hegoburu Propiedades. Como Fava, quienes viven en Recoleta esperan una nueva oportunidad.

m² Por Miguel Angel Fuks

ENTRE CIERRES DEFINITIVOS Y MUDANZAS DECIDIDAMENTE OPTIMISTAS

Aprovechamiento de plantas fabriles

La apertura y la recesión afectaron a muchas empresas, pero algunas aprovecharon las oportunidades. Unas resignaron sus instalaciones industriales, otras las ampliaron o cambiaron.

Como consecuencia de la apertura económica, primero, y la recesión, después, numerosas empresas dejaron sus plantas industriales, por la obligación de cerrar o para mejorar su *layout* (trazado, disposición) y manejo interno. Esos lugares, en algunas oportunidades, se aprovecharon y en otras, decididamente no. Desaparecieron fábricas textiles que ocupaban superficies importantes, al no resistir las importaciones en condiciones de dumping, y de autopartes, en ocasiones para ubicarse más cerca de las terminales. También se reinstalaron industrias alimenticias. Fusiones y asociaciones impulsaron mudanzas. Otro tanto ocurrió con las decisiones vinculadas con el comercio exterior, que generaron conciencia acerca de la competencia y la modernización.

"En general, todo termina reciclándose –señaló a **m2** Alberto Mieres, director del sector industrial y comercial de Antonio Mieres SA–. O para otra actividad o depósito, adaptados a la construcción existente o, eventualmente, la demolición y utilización del terreno para desarrollos residenciales o un hipermercado". Ciertas zonas fabriles siguieron marginadas, pese a los intentos por modificar su destino.

"A veces resulta más rentable aprovechar la tierra para cualquier otra cosa que insistir en el aprovechamiento fabril –sostuvo Gastón Etcheverry, broker de L. J. Ramos–. Depende del lugar y qué emprendimientos admite. En ciertos casos, se rescatan las estructuras, si son interesantes para armar un complejo tipo loft y en otros determinadas realizaciones se tiran abajo porque conviene hacer viviendas u oficinas".

Gillette decidió construir una nueva planta y vendió la ubicada en el barrio de Núñez, donde Cerisa hace torres de oficinas, según comentó Etcheverry. La firma a la que pertenece participó de la venta sobre la ruta Panamericana, a la altura de Don Torcuato, de las instalaciones del laboratorio Stafford Miller, donde estará uno de los centros de ventas de la norteamericana Home Depot, competidora de Easy que, por otro lado, compró lo que fue en Barracas la legendaria fábrica de chocolates Aguila y helados Laponia.

L. J. Ramos tiene en venta lo que fue la planta de Industria Textil Argentina (INTA), en la autopista Dellepiane y la avenida General Paz, que se ofrece para supermercados o centros de logística y distribución. "Ninguna hilandería volvería a meterse ahí, porque le resultaría demasiado costoso", reconoció el entrevistado. Por 39.200 metros cuadrados de tierra y 15.600 cubiertos, se piden 7,5 millones de dólares. Mucho menos costaría un predio para una fábrica de última generación en Avellaneda o Tortuguitas, donde no se plantearían inconvenientes para la habilitación industrial.

"Asesoramos a Nestlé para la venta de su centro de distribución en Panamericana y San Lorenzo, a la altura de Munro, en la provincia de Buenos Aires –reveló Mieres–. Por un terreno de 28.000 metros cuadrados con una superficie cubierta de 17.000, se cerró una operación con un grupo inversor del orden de 18 millones de dólares". La empresa continuará en ese lugar hasta mediados del año próximo, cuando se irá a un "depósito inteligente nuevo" en la misma ruta, pero a la altura del kilómetro 30. En Munro se encarará entonces un desarrollo comercial, probablemente de oficinas, teniendo en cuenta su ubicación.

Lo interesante del caso es que Nestlé estará en un lugar donde se previeron futuras expansiones, en construcción sobre la base de la memoria descriptiva presentada, y que alquiló por diez años, con opción a otros diez, mediante el pago de un canon prefijado.

■ Planta de Nestlé (Panamericana)

Rafael Yohai

■ Nobleza Piccardo (San Martín) compartió terreno con Carrefour.

"Hay varios casos de estas características, que diversas firmas extranjeras aplican incluso a sus oficinas", indicó alguien evidentemente convencido de que "el mercado inmobiliario está en proceso de cambio". Cada vez más inversores se interesan por esta alternativa, que asegura una buena renta, en tanto los "inquilinos" no quedan obligados a destinar significativas inversiones para construir lo que pueden llegar a necesitar.

Entre tantas historias que se asocian con determinadas prácticas, aún se recuerda cuando General Motors Argentina resolvió cerrar su planta en la localidad de San Martín, durante las postrimerías de la década del 70. Vendió entonces sus instalaciones a Nobleza Piccardo, que amplió así su capacidad operativa. Sin embargo, años después, la tabacalera cerraría trato con Carrefour, cediéndole espacio disponible, para que allí hiciera uno de sus hipermercados.

LAS RESTRICCIONES PARA CONSTRUIR

Localizaciones remotas

m² Por M.A.F.

"La gente cambió, últimamente mantiene actitudes más beligerantes para defender sus derechos –afirmó Gastón Etcheverry, broker de L. J. Ramos–. Antes sus protestas eran tardías y, por lo tanto, no conseguían contrarrestar el problema, en tanto ahora son más oportunas y logran significativa repercusión". Ejemplificó con una fábrica de productos químicos, frente a la cual ocasionalmente se conseguía hacer algo con reiteradas denuncias, ya cuando la contaminación había hecho de las suyas. Un emprendimiento de estas características consigue frenarse, en estos momentos, con acciones desplegadas por organizaciones ecológicas y hasta programas de televisión.

En la ciudad de Buenos Aires, plantas habilitadas hace quizá medio siglo una vez que cerraron no son autorizadas a reabrir, aunque pertenezcan al mismo rubro. La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Regional porteña encaró un programa integral para revertir en el mediano y el largo plazo los múltiples problemas que exhibe la zona Sur, que fue el área original de poblamiento a fines del siglo pasado y principios del actual. Allí se asentó gran parte de las industrias y los depósitos de mercaderías, mientras se iban perdiendo habitantes y actividades productivas destacadas. Las consecuencias son conocidas: se fue degradando y retrasando el desarrollo, profundizándose una brecha con el resto de la ciudad, que ahora se intenta revertir.

En el Gran Buenos Aires, la situación tampoco se presenta fácil. "Hay lugares donde las autoridades son más permisivas en materia de aprobaciones, pero no totalmente, probablemente para recuperar cierto movimiento entre tantas fábricas cerradas –advirtió Etcheverry–. De cualquier manera, siempre conviene verificar qué reacciones pueden originarse. Por eso la mayoría de las empresas extranjeras que pretenden radicarse optan por hacerlo en parques industriales, donde no deben afrontar semejantes situaciones".

"La tendencia debida a la descentralización es la relocalización de las empresas en ámbitos más aptos por múltiples ventajas, que van desde la zonificación y distribución hasta la calidad de vida y los costos", explicó Alberto Mieres, director del sector industrial y comercial de Antonio Mieres S.A.

S DEFINITIVOS Y MUDANZAS DECIDIDAMENTE OPTIMISTAS

echamiento de plantas fabriles


■ Planta de Nestlé (Panamericana)

hipermercado". Ciertas zonas fabriles siguieron marginadas, pese a los intentos por modificar su destino.

"A veces resulta más rentable aprovechar la tierra para cualquier otra cosa que insistir en el aprovechamiento fabril –sostuvo Gastón Etcheverry, broker de L. J. Ramos–. Depende del lugar y qué emprendimientos admite. En ciertos casos, se rescatan las estructuras, si son interesantes para armar un complejo tipo loft y en otros determinadas realizaciones se tiran abajo porque conviene hacer viviendas u oficinas".

Gillette decidió construir una nueva planta y vendió la ubicada en el barrio de Núñez, donde Cerisa hace torres de oficinas, según comentó Etcheverry. La firma a la que pertenece participó de la venta sobre la ruta Panamericana, a la altura de Don Torcuato, de las instalaciones del laboratorio Stafford Miller, donde estará uno de los centros de ventas de la norteamericana Home Depot, competidora de Easy que, por otro lado, compró lo que fue en Barracas la legendaria fábrica de chocolates Aguila y helados Laponia.

L. J. Ramos tiene en venta lo que fue la planta de Industria Textil Argentina (INTA), en la autopista Dellepiane y la avenida General Paz, que se ofrece para supermercados o centros de logística y distribución. "Ninguna hilandería volvería a meterse ahí, porque le resultaría demasiado costoso", reconoció el entrevistado. Por 39.200 metros cuadrados de tierra y 15.600 cubiertos, se piden 7,5 millones de dólares. Mucho menos costaría un predio para una fábrica de última generación en Avellaneda o Tortuguitas, donde no se plantearían inconvenientes para la habilitación industrial.

"Asesoramos a Nestlé para la venta de su centro de distribución en Panamericana y San Lorenzo, a la altura de Munro, en la provincia de Buenos Aires –reveló Mieres–. Por un terreno de 28.000 metros cuadrados con una superficie cubierta de 17.000, se cerró una operación con un grupo inversor del orden de 18 millones de dólares". La empresa continuará en ese lugar hasta mediados del año próximo, cuando se irá a un "depósito inteligente nuevo" en la misma ruta, pero a la altura del kilómetro 30. En Munro se encarará entonces un desarrollo comercial, probablemente de oficinas, teniendo en cuenta su ubicación.

Lo interesante del caso es que Nestlé estará en un lugar donde se previeron futuras expansiones, en construcción sobre la base de la memoria descriptiva presentada, y que alquiló por diez años, con opción a otros diez, mediante el pago de un canon prefijado.

Rafael Yohai



■ Nobleza Piccardo (San Martín) compartió terreno con Carrefour.

"Hay varios casos de estas características, que diversas firmas extranjeras aplican incluso a sus oficinas", indicó alguien evidentemente convencido de que "el mercado inmobiliario está en proceso de cambio". Cada vez más inversores se interesan por esta alternativa, que asegura una buena renta, en tanto los "inquilinos" no quedan obligados a destinar significativas inversiones para construir lo que pueden llegar a necesitar.

Entre tantas historias que se asocian con determinadas prácticas, aún se recuerda cuando General Motors Argentina resolvió cerrar su planta en la localidad de San Martín, durante las postrimerías de la década del 70. Vendió entonces sus instalaciones a Nobleza Piccardo, que amplió así su capacidad operativa. Sin embargo, años después, la tabacalera cerraría trato con Carrefour, cediéndole espacio disponible, para que allí hiciera uno de sus hipermercados.

CAL Y ARENA

Puente

Hoy se llevará a cabo el acto de reinauguración del Puente Alsina, lugar emblemático de la memoria y del futuro de la Zona Sur. El puente será, a partir de su reinauguración, el Complejo Social y Cultural Puente Alsina, compartido en su uso por las secretarías de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, y la de Cultura del Gobierno de la Ciudad. El acto comenzará a las 10 en el puente, y durante éste se desarrollarán diversos eventos culturales.

Profesionales

La Junta Central de los Consejos Profesionales de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería procedió a la renovación anual de autoridades. La nueva comisión directiva quedó conformada con el Ing. agrónomo Primo Mantese como presidente, el Ing. civil Héctor R. Rodríguez como secretario y el Ing. industrial Juan Alberto Pardo como tesorero.

Tecnología

El Centro de Creación Asistida por Ordenador de la FADU-UBA celebra sus primeros diez años de actividad académica y de investigación. Con tal motivo, el próximo lunes 1º, a las 19, se inaugurará una muestra de trabajos de profesores, investigadores y alumnos a través de los que se podrán apreciar las aplicaciones y alcances de la tecnología computacional gráfica. La exposición tendrá lugar en el hall central de la FADU, Ciudad Universitaria, Pabellón III.

Paseo

Esta tarde, a las 18, será inaugurada la glorieta del ex Mercado de Versalles, ubicado entre las calles Manuel Porcel de Peralta, Arregui y Barragán. Las obras de restauración, encaradas por la Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural, demandaron una inversión de 55.000 pesos, desarrollándose tareas de ensamblado y montaje de la vieja estructura de hierro, a la que se le colocaron nuevas columnas metálicas.

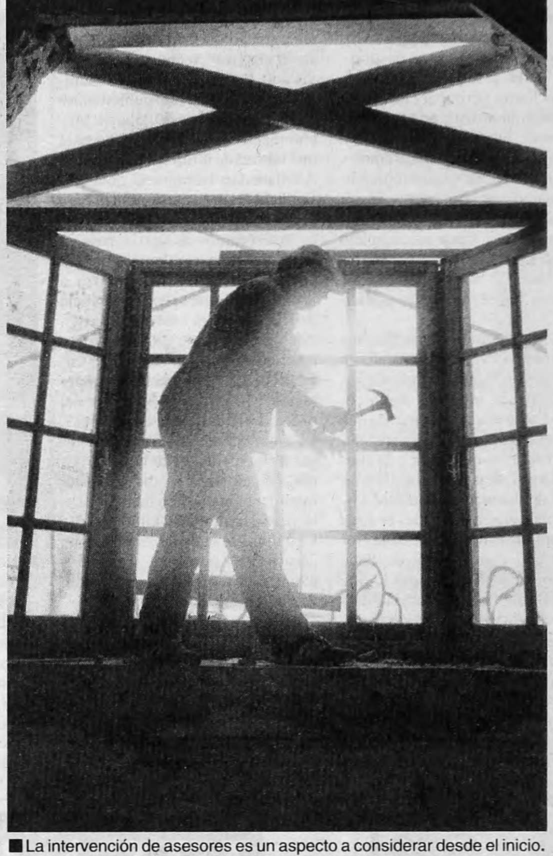
EVITAR COSTOS ADICIONALES Y PROLONGACION DE PLAZOS

Aprender a documentar una obra

m2 Arq. Ma. Teresa Egozcue *

La organización y diagramación de la obra, hasta en sus detalles mínimos, son aspectos de la "documentación ejecutiva", a la que habitualmente no se les presta la debida atención. De su justeza dependerá la concreción de la obra dentro de los plazos, especificaciones y presupuesto estipulados.

Gonzalo Martínez



■ La intervención de asesores es un aspecto a considerar desde el inicio.

Realizar la documentación de una obra de arquitectura que permita cumplir con los objetivos de plazos e inversión previstos requiere de una cierta planificación y de la consideración de algunos factores a los cuales, comúnmente, no se les presta la debida atención. De tal modo, las documentaciones pueden aparecer incompletas, dejando a criterio del contratista o de quien esté presente en la obra, decisiones que debió haber tomado el proyectista, dando lugar a adicionales –por falta de previsión– y a la prolongación del tiempo estimado de finalización.

Lo que hoy se conoce como "documentación ejecutiva" es aquella que permite la ejecución de la obra guiándose por ella. Debe, para ello, estar no solamente completa hasta en los detalles mínimos, sino haber sido organizada y diagramada para una comprensión rápida y un manejo práctico en obra.

Es bueno recordar que la obra arquitectónica es un objeto cultural, resultado de un "proceso productivo". Para ello es preciso tener en cuenta que la documentación constituye un verdadero "documento", de cuya justeza como base técnica, legal y económica dependerá la concreción de la obra dentro de los plazos, las especificaciones y el presupuesto estipulados.

Se definen así ciertos conceptos desde el comienzo del proyecto, para evitar alteraciones en el momento de incorporar instalaciones o estructuras no previstas con antelación.

Entender que la arquitectura incluye los elementos técnicos, que éstos no son agregados durante la ejecución sino que conforman referentes ineludibles de la concepción global de la obra, es requisito indispensable. La intervención de asesores –suelos, estructuras, instalaciones sanitarias, de gas, eléctricas, electromecánicas, de prevención contra incendios– es un aspecto a considerar desde el inicio mismo del proyecto, ya que su apoyo, dependiendo del momento en que son consultados, es clave en la definición de éste. También lo es el encuadre normativo en los códigos de Planeamiento y Edificación, así como las disposiciones de las empresas prestadoras de servicios. Este trabajo en paralelo con el avance del proyecto evita desajustes posteriores.

Otro aspecto destacado es la previsión para el mantenimiento y la operación del futuro edificio: el "diseño del mantenimiento". Esto incluye la elaboración de detalles constructivos confiables para evitar deficiencias técnicas en la construcción. También el criterio de elección de materiales para la durabilidad del edificio y los costos operativos que éste insumirá.

Asimismo, para la producción de los planos de documentación en sí mismos, se destaca la importancia de conocer y seleccionar adecuadamente los programas de computación, optimizando los recursos disponibles en el estudio, tanto desde el punto de vista humano como de tiempos y costos internos. Organizar la diagramación de cada plano o documento, así como de la totalidad de la documentación, planificar la información a suministrar ayuda a reducir el impacto de demoras sobre los costos internos previstos. A fin de lograr una mayor claridad y economía tanto por parte del arquitecto como del comitente, de ambas partes, es recomendable definir contractualmente los períodos de entrega de las diferentes etapas del proyecto y de las observaciones del cliente y los procedimientos a utilizar para su corrección. Es básico en este punto que el cliente distinga entre aspectos de proyecto no ajustados a las demandas del comitente, y alteraciones introducidas con posterioridad y su diferente tratamiento en cuanto a la responsabilidad profesional al respecto.

Para intentar subsanar las falencias que en una documentación que no cumpla con las condiciones expuestas puede ocasionar, el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo ha programado un curso de "documentación de obra", con inicio el lunes 1º de noviembre, a dictárselos lunes y miércoles en el horario de 19 a 21 hs. en su sede, Uruguay 840, Capital. Se extenderá hasta el 1º de diciembre. Informes en el 4811-1068.

** Presidenta de la Comisión de Cursos del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.*

